

**KEDUDUKAN AKTA NOTARIS DALAM PENGIKATAN
JUAL BELI HAK ATAS TANAH**



SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat
untuk memenuhi ujian
Sarjana Hukum**

Oleh :
ZUL EFRI
502011261 P.

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM
2015**

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

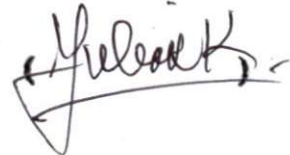
PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

**Judul Skripsi : KEDUDUKAN AKTA NOTARIS DALAM PENGIKATAN
JUAL BELI HAK ATAS TANAH**

Nama : ZUL EFRI
Nim : 50 2010 261 P.
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Pembimbing,

Hj. Yuliar Komariah, SH., MH.



Palembang, Maret 2015

PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI:

Ketua : Dr. Hj. Sri Sulastri, SH., M.Hum



Anggota : 1. Burhanuddin, SH., MH.



2. Hj. Siti Mardiaty, SH., MH.



DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG



Dr. Hj. SRI SUATMIATI, SH, M.Hum
NBM/NIDN 791348/0006046009



MOTTO :

Maka barangsiapa mengerjakan kebaikan sebesar zarah, niscaya dia akan melihat (balasan) nya. Dan barangsiapa mengerjakan kejahatan sebesar zarah, niscaya dia akan melihat (balasan) nya.

(Q.S.AZ-Zalzalah ayat 7 dan 8)

Kupersembahkan untuk:

- ❖ *Kedua orangtuaku yang senantiasa mendo'akan dan mengharapkan keberhasilanku*
- ❖ *Ibu Mertuaku*
- ❖ *Istri dan anakku*
- ❖ *Saudara-saudaraku serta seluruh keluargaku*
- ❖ *Sahabat-sahabat terbaikku*
- ❖ *Alamamaterku.*

Judul Skripsi : KEDUDUKAN AKTA NOTARIS DALAM
PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH

Penulis,

ZUL EFRI

Pembimbing,

Hj. YULIAR KOMARIAH, SH., MH.

ABSTRAK

Adapun permasalahan di dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan Akta Notaris dalam pengikatan jual beli hak atas tanah ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan Wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli ?

Selaras dengan tujuan yang bermaksud menelusuri prinsip-prinsip hukum, terutama yang bersangkutan dengan kedudukan akta Notaris dalam pengikatan jual beli hak atas tanah, maka jenis penelitiannya adalah penelitian hukum normatif yang bersifat *deskriptif* menggambarkan dan tidak bermaksud untuk menguji hipotesis.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui penelitian kepustakaan dalam rangka mendapatkan data sekunder dengan cara menyusun kerangka teoritis dan konseptual dengan cara menilah bahan-bahan hukum seperti :

- a. bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang didapat dari peraturan perundang-undangan yang relevan
- b. bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang didapat dari teori-teori, pendapat para ahli dan sebagainya yang ada relevansinya
- c. bahan hukum tersier, yaitu merupakan bahan hukum pendukung bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia dan lainnya.

Teknik pengolahan data dapat dilakukan dengan menerapkan metode analisis isi (*content analysis*) terhadap data tekstual untuk selanjutnya dikonstruksikan ke dalam suatu kesimpulan.

Berdasarkan penelusuran lebih jauh, terutama yang bersangkutan paut dengan permasalahan, dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Kekuatan hukum yang ada di perjanjian pengikatan jual-beli hanyalah tergantung dimana perjanjian pengikatan jual-beli dibuat, jika bukan dihadapan pejabat umum (notaris) maka menjadi akta dibawah tangan sedangkan jika dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum maka akta tersebut menjadi akta notariil yang bersifat akta otentik.

2. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta di bawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan, sedangkan apabila di buat oleh atau di hadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Segala puji dan syukur senantiasa dipanjatkan kehadirat Allah SWT, serta sholawat dan salam kepada nabi Muhammad Saw., karena atas rahmat dan nikmat Nya jualah skripsi dengan judul : KEDUDUKAN AKTA NOTARIS DALAM PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH, dapat diselesaikan tepat pada waktunya.

Dengan segala kerendahan hati diakui bahwa skripsi ini masih banyak mengandung kelemahan dan kekurangan. semua itu adalah disebabkan masih kurangnya pengetahuan dan pengalaman penulis, karenanya mohon dimaklumi.

Kesempatan yang baik ini penulis ucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dorongan dan bantuan, khususnya terhadap:

1. Bapak Dr. H. M. Idris., SE., M.Si., Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang beserta jajarannya;
2. Ibu Dr. Hj.Sri Suatmiati, SH., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang beserta stafnya;
3. Bapak/Ibu Wakil Dekan I, II, III dan IV, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
4. Bapak Mulyadi Tanzili, SH., MH. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;

5. Ibu Hj. Yuliar Komariah, SH., MH Pembimbing dalam penulisan skripsi ini yang telah banyak meluangkan waktu kepada penulis, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Sekaligus selaku Pembimbing Akademik Penulis;
6. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
7. Kedua orang tuaku tercinta dan saudara-saudaraku terkasih.

Semoga segala bantuan materil dan moril yang telah menjadikan skripsi ini dapat selesai dengan baik sebagai salah satu persyaratan untuk menempuh ujian skripsi, semoga kiranya Allah Swt., melimpahkan pahala dan rahmat kepada mereka.

Wassalamu'alaikum wr.wb.

Palembang, Maret 2015

Penulis,

ZUL EFRI

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	6
C. Ruang Lingkup dan Tujuan	6
D. Metode Penelitian.....	7
E. Sistematika Penulisan.....	8

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Jual beli	9
B. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli	13
C. Pengertian dan Macam-macam Hak atas Tanah,	17
D. Tugas Notaris	33

BAB III : PEMBAHASAN

A. Kedudukan Akta Notaris dalam Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah	37
B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenuhan Hak-Hak Para Pihak Apabila Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli	47

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan.....	54
B. Saran.....	54

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia adalah makhluk hidup yang semakin hari semakin berkembang kebutuhannya. Apabila diperhatikan salah satu kebutuhan manusia terutama adalah tanah karena tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang pasti memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah.

Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai manusia terbatas sekali. Sedangkan orang yang ingin memiliki tanah selalu bertambah, selain banyaknya bertambah jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, kemajuan perkembangan ekonomi dan teknologi menghendaki juga persediaan tanah yang banyak umpamanya untuk perkebunan, perternakan, perkantoran, pabrik-pabrik, tempat hiburan, dan jalan-jalan untuk perhubungan.

Bagi orang Indonesia tanah merupakan masalah yang paling pokok karena tata kehidupan masyarakat Indonesia sangat tergantung pada kegiatan-kegiatan yang bersifat agraris. Tanah juga merupakan tumpuan harapan bagi masyarakat guna melangsungkan kehidupannya, dimana mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan dan mengolah tanah.

Menurut G. Kartasapoetra, menyebutkan bahwa :

1. Keadaan tanah yang statis itu akan menjadi tempat tumpuan bagi manusia yang tahun demi tahun akan berkembang dengan pesat.
2. Pendayagunaan tanah dan pengaruh-pengaruh alam akan menjadikan instabilitas kemampuan tanah tersebut.¹

Dengan demikian tanah sebagai salah satu faktor yang sangat penting bagi kehidupan dan tumpuan masa depan kesejahteraan manusia itu sendiri, wajiblah manusia dalam pendayagunaan dan pengelolaannya memperhatikan hukum alam dan hukum masyarakat, agar hak-hak dan kewajiban atas tanah selalu berimbang, sehingga kemampuan tanah berlangsung sepanjang masa.

Selain itu karena keadaan tanah tersebut statis sedangkan manusia hari demi hari terus berkembang secara hukum alam, pengendalian hak untuk berkembang dengan memperhatikan kewajiban-kewajiban untuk mengurus dan menjamin kelangsungan hidup. Apabila hal tersebut tidak dilakukan, maka pada suatu saat tidak dapat dihindarkan kemampuan berkembang jumlah penduduk. Ketidakseimbangan antara persediaan tanah dengan kebutuhan tanah dapat menimbulkan banyak masalah, salah satunya adalah masalah sengketa tanah.

Masalah sengketa hak atas tanah banyak terjadi di berbagai tempat hampir di seluruh Indonesia, baik dipelosok-pelosok desa maupun perkotaan.

Masalah pertanahan memang tidak mungkin ditiadakan, namun diharapkan dapat dikurangi bahkan dicegah. Termasuk dalam hal ini mengenai

¹ G. Kartasapoetra, 2001, *Jaminan Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA) Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara, Jakarta, hlm.1.

masalah yang timbul oleh penguasaan tanah oleh daerah, baik tanah-tanah yang benar-benar telah menjadi aset ataupun tanah-tanah yang sesungguhnya belum menjadi aset daerah tetapi diklaim sebagai tanah aset daerah.

Istilah tanah aset daerah harus dibedakan dengan tanah Negara. Hal ini penting, karena masih ada persepsi yang meracukan keduanya. Tanah aset daerah lahir dari tanah Negara. Tanah aset daerah maupun tanah Negara lahir dari konsep Hak Menguasai Negara sebagaimana ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, bahwa bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Kata-kata dikuasai oleh Negara inilah yang melahirkan konsep hak menguasai Negara atas sumber daya agrarian di Indonesia.²

Dengan memperhatikan hal-hal di atas, maka tanah bagi kehidupan manusia tidak saja mempunyai nilai ekonomis kesejahteraan semata, akan tetapi juga menyangkut masalah sosial, politis, psikologis bahkan juga menyangkut aspek-aspek pertahanan dan keamanan nasional. Oleh karenanya maka tanah di dalam pemanfaatannya harus dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat dan perlu terus dikembangkan rencana tata ruang dan tata guna tanah. Sehingga pemanfaatan tanah benar-benar berdaya guna dan berhasil guna, dapat terkoordinasi antara berbagai jenis penggunaan dengan tetap menjaga keharmonisan, keseimbangan dan kelestarian alam.

Selain itu hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan dari pemegang hak yang satu ke hak yang lainnya yang sering disebut dengan pengoperan hak atas tanah, terutama terhadap hak atas tanah yang belum terdaftar dan dioperkan melalui pejabat umum Notaris.

² Supriadi, 2010, *Aspek Tanah Aset Daerah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm.5

Pengertian jual-beli ada menurut Hukum Adat, ada pula menurut hukum Barat. Dalam pengertian Hukum Adat jual-beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual (walaupun hanya sebagian). Sejak itu, hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli.

Sedangkan, Pengertian jual-beli dalam hukum Barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Jual-beli adalah salah satu macam perjanjian atau perikatan seperti termuat dalam buku III KUHPerdata tentang perikatan. Dalam hal jual beli tanah adalah suatu perjanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual-beli telah dianggap telah terjadi. Untuk pemindahan hak diperlukan suatu perbuatan Hukum lain yang berupa penyerahan.³

Penyerahan hak itu, dalam istilah Hukum disebut *juridische levering* (penyerahan menurut hukum), yang dilakukan dengan pembuatan akta di muka dan oleh pejabat balik nama (*Overschrijvings-ambtenaar*). Dan perbuatan hukum tersebut dimasyarakat terkenal dengan sebutan balik nama. Jadi tegasnya, sebelum dilangsungkan balik nama itu, maka hak atas tanah belum berpisah dari penjual kepada pembeli.

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), notaris didefinisikan sebagai Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN. Definisi yang diberikan oleh UUJN ini menuju pada tugas dan wewenang

³ John Salindeho, 2002, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 15.

yang dijalankan oleh Notaris. Artinya Notaris memiliki tugas sebagai Pejabat Umum dan memiliki wewenang membuat akta otentik serta kewenangan lainnya yang diatur oleh UUJN.

Selanjutnya dalam penjelasan UUJN diterangkan pentingnya profesi Notaris yakni terkait dengan pembuatan akta otentik. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum.⁴

Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

Fungsi yang dijalankan Notaris bersifat publik (berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN) karena masyarakat dalam hal ini cukup minta bantuan notaris sebagai layaknya seorang pejabat yang menjalankan tugasnya seperti pegawai pencatat sipil atau juru sita namun perbedaannya bahwa Notaris mendapat honorarium berdasarkan Undang-undang, yang menyatakan bahwa seorang Notaris menggaji dirinya sendiri, dari honorarium atas jasa hukum yang diberikannya dalam pembuatan akta yang dilakukannya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisis hal yang bersangkutan paut dengan kedudukan akta Notaris

⁴ Kardino, 2002, *Peraturan jabatan PPAT*, Djambatan, Jakarta, hlm. 4

dalam pengikatan jual beli hak atas tanah, untuk maksud tersebut selanjutnya dirumuskan dalam skripsi ini yang berjudul: KEDUDUKAN AKTA NOTARIS DALAM PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH.

B. Permasalahan

Adapun yang menjadi permasalahan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan Akta Notaris dalam pengikatan jual beli hak atas tanah ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan Wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli ?

C. Ruang Lingkup dan Tujuan

Untuk memperoleh pembahasan yang sistematis, sehingga sejalan dengan permasalahan yang dibahas, maka yang menjadi titik berat pembahasan dalam penelitian ini yang bersangkutan paut dengan kedudukan akta Notaris dalam pengikatan jual beli hak atas tanah.

Tujuan Penelitian adalah untuk mengetahui dan mendapatkan pengetahuan yang jelas tentang :

1. Kedudukan Akta Notaris dalam Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah

2. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenuhan Hak-Hak Para Pihak Apabila Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

D. Metode Penelitian

Selaras dengan tujuan yang bermaksud menelusuri prinsip-prinsip hukum, terutama yang bersangkutan dengan kedudukan akta Notaris dalam pengikatan jual beli hak atas tanah, maka jenis penelitiannya adalah penelitian hukum normatif yang bersifat *deskriptif* menggambarkan dan tidak bermaksud untuk menguji hipotesis.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui penelitian kepustakaan dalam rangka mendapatkan data sekunder dengan cara menyusun kerangka teoritis dan konseptual dengan cara menilah bahan-bahan hukum seperti :

- a. bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang didapat dari peraturan perundang-undangan yang relevan
- b. bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang didapat dari teori-teori, pendapat para ahli dan sebagainya yang ada relevansinya
- c. bahan hukum tersier, yaitu merupakan bahan hukum pendukung bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia dan lainnya.

Teknik pengolahan data dapat dilakukan dengan menerapkan metode analisis isi (*content analysis*) terhadap data tekstual untuk selanjutnya dikonstruksikan ke dalam suatu kesimpulan.

E. Sistematika Penulisan

Penelitian terdiri dari empat bab dengan sistematika sebagai berikut :

Bab I, merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, Permasalahan, Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian, Metode Penelitian, serta Sistematika Penulisan.

Bab II, merupakan tinjauan pustaka yang berisikan landasan teori yang erat kaitannya dengan obyek penelitian, yaitu : Pengertian Jual beli, hak dan kewajiban penjual dan pembeli, pengertian dan macam-macam hak atas tanah, tugas notaris.

Bab III, merupakan pembahasan yang berkaitan dengan Kedudukan Akta Notaris dalam Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemenuhan Hak-Hak Para Pihak Apabila Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Bab IV berisikan Kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang timbal balik karena menyangkut dua perbuatan yang bertirabal balik yaitu menjual dan membeli. Selain itu, jual beli merupakan persesuaian kehendak antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga. Jadi sesuai dengan asas hukum perikatan, perjanjian jual beli juga bersifat konsensual, yaitu berdasarkan kesepakatan antara pembeli dan penjual. Sifat konsensual ini ditegaskan dalam pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni : “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.⁵ Dari pasal itu pula dapat diketahui bahwa inti dari perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Tanpa barang dan harga, jual beli tidak ada.

Perjanjian diartikan sebagai peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Ketiga hal yang terakhir tersebut merupakan prestasi yang diperjanjikan, sesuai dengan pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1234 tersebut menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat

⁵ R. Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, hlm. 116.

sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.⁶ Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan karena kedua belah pihak setuju untuk melakukan prestasi.

Mengenai jual beli itu sendiri menurut pengertian yang diberikan undang-undang, dalam hal ini Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau WB, jual beli adalah : “suatu perjanjian atau persetujuan timbal balik antara pihak yang satu (si penjual berjanji untuk menyerahkan milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lain (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut”.⁷

Perkataan jual-beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik adalah selaras dengan istilah Belanda *koop and perkoop* yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu “*verkoopt*” (menjual) sedang yang lainnya “*koop*” (membeli). Dalam bahasa Inggris jual beli disebut dengan hanya “*sale*” yang berarti “penjualan” (hanya dilihat dari sudutnya si penjual) begitu pula dalam bahasa Perancis disebut hanya dengan “*vente*” yang juga berarti “penjualan”, sedangkan dalam bahasa Jerman dipakainya perkataan “*Kauf*” yang berarti “pembelian”.

Barang yang menjadi objek perjanjian jual-beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dengan demikian adalah

⁶ Ibid., hlm. 79.

⁷ R. Subekti, 2006, *Aneka, Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 1

menurut hukum misalnya jual-beli mengenai panen yang akan diperoleh pada suatu waktu dari sebidang tanah tertentu.

Jual-beli yang dilakukan dengan percobaan atau mengenai barang-barang yang biasanya dicoba terlebih dahulu, selalu dianggap telah dibayar dengan suatu syarat tangguh.⁸ Dengan demikian maka jual beli mengenai sebuah lemari es, meskipun barang dan harga sudah disetujui, baru jadi kalau barangnya sudah dicoba dan memuaskan. Begitu pula halnya dengan jual beli sebuah pesawat radio atau televisi. Harga yang dibayarkan dalam jual beli berbentuk uang. Harga ini dapat langsung dibayar tunai dan dapat dijadikan hutang sehingga timbul hutang piutang. Tetapi dalam jual beli yang dilakukan sehari-hari, biasanya ketika barang diserahkan, seketika itu juga pembayaran dilakukan.

Jual beli harus dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku, dimana arti hukum itu sendiri adalah rangkaian peraturan mengenai tingkah laku orang-orang sebagai anggota suatu masyarakat dan bertujuan untuk mengadakan tata tertib di antara anggota masyarakat. Ini sesuai dengan apa yang dikemukakan oleh Wirjono, yaitu : kapan suatu jual beli dianggap terjadi ditegaskan oleh hukum dan bilamana tujuan perekonomian, yaitu pemindahan hak milik terlaksana, dan bagaimana wujud hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak pada waktu sebelum dan sesudah terjadi jual beli itu, terjadi juga ditegaskan oleh hukum.⁹

Dengan demikian pengertian dari jual beli menurut Prof. Wirjono adalah "Suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan-kekayaan

⁸ R. Setiawan, 2006, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 46

⁹ Wirjono Prodjodikoro, 2002, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm. 16.

antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji akan melakukan sesuatu hal atau akan tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.¹⁰

Pengertian jual beli, menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1457 hanya menyebutkan “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Menurut pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli itu telah terjadi di antara pihak setelah tercapainya kata sepakat tentang barang dan harganya, meskipun barang belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahan belum dilakukan. Hal ini dapat dilihat dari pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan beberapa cara pemindahan hak milik, yang diantaranya disebutkan penyerahan barang berdasarkan suatu persetujuan atau perbuatan hukum yang dimaksud memindahkan hak milik atas suatu barang dari tangan seseorang ke tangan orang lain. Jadi pada saat jual beli dilaksanakan, hak milik barang yang bersangkutan tidak dengan sendirinya berpindah ke si pembeli. Hak milik ini baru berpindah ke tangan pembeli jika barangnya sudah diserahkan. Jika barang belum diserahkan, hak milik tetap ada ditangan penjual. Hal ini ditegaskan lagi dalam Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,

¹⁰ Ibid., hlm. 25.

yang berbunyi sebagai berikut : “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613 dan 616”. Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan tentang penyerahan benda bergerak yang bertubuh dilakukan secara nyata, pasal 163 tentang penyerahan piutang atas nama dan benda tidak bertubuh lainnya yang dilakukan dengan membuat akta otentik atau dibawah tangan, sedangkan pasal 616 menyatakan tentang penyerahan atau penunjukan benda tidak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara yang ditentukan dalam pasal 620. Jadi perjanjian jual beli bersifat obligator, hanya menimbulkan hak dan kewajiban, belum memindahkan hak milik.

B. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli

Pembahasan tentang akta jual beli hak atas tanah dalam praktik seringkali disebut dengan istilah jual beli tanah. Penggunaan istilah jual beli tanah adalah untuk keperluan praktis, tetapi sebenarnya yang diperjualbelikan atau yang menjadi obyek jual beli adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Tujuan jual beli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan hak atas tanah tersebut. Dalam perkembangannya, yang diperjualbelikan tidak hanya hak atas tanah, tetapi adanya hak milik yang terletak diatas tanah pihak lain, baik berupa hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolah maupun hak milik negara atau lazim disebut tanah negara. Perkembangan lain jual beli hak atas tanah saat ini

juga meliputi bangunan yang ada di atasnya serta tanaman atau pepohonan yang ada/tumbuh di atas tanah tersebut.

Menurut Boedi Hars Harsono, pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli membayar harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dan penjual kepada pembeli itu masuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.¹¹

Ruang lingkup pengertian jual beli tanah objeknya terbatas hanya pada hak milik atas tanah. Dalam hukum positif yang mengatur hak atas tanah, yang dapat menjadi objek jual beli tidak hanya terbatas hanya pada Hak Milik, namun juga Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, maupun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Sifat jual beli tanah berdasarkan konsep Hukum Adat menurut Effendi Perangin, adalah:¹²

1. Contant atau Tunai

Contant atau tunai, artinya harga tanah yang dibayar itu seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian. Akan tetapi biarpun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada bekas pemilik tanah (penjual). Hal ini berarti, jika kemudian

¹¹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria, Sejarah dan Isi*, Djambatan, Jakarta, hlm 135

¹² Effendi Perangin, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Radjawali, Jakarta, hlm. 16

pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tanah tidak dapat membatalkan jual beli tanah tersebut. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut dilakukan menurut hukum perjanjian utang piutang.

2. Terang

Terang, artinya jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut

tidak melanggar hukum yang berlaku. Jual beli tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) menjadi “terang” dan bukan perbuatan hukum yang “gelap”. Artinya pembeli mendapatkan pengakuan dan masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik tanah yang baru dan mendapatkan perlindungan hukum jika pada kemudian hari ada gugatan terhadapnya dan pihak yang menganggap jual beli tanah tersebut tidak sah.

Senada dengan Effendi Perangin, menurut Maria S. W Sumardjono, sifat jual beli tanah menurut hukum adat, adalah:¹³

1. Tunai

Tunai, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli). Dengan perbuatan hukum jual beli tersebut, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak atas tanah. Harga yang dibayarkan pada saat

¹³ Maria S. W Sumardjono, 2001, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hlm. 11

penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai tadi. Kalau ada selisih/sisa dan harga, maka hal ini dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang tunduk pada hukum utang piutang.

2. Riil

Riil, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata-nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa.

3. Terang

Terang, artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan di hadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Menurut ketentuan tersebut, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disyahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian dapat diketahui bahwa penjual adalah sebagai orang atau pihak yang berhak dan sah menurut hukum untuk menjual.

Proses jual beli hak atas tanah yang telah didaftarkan atau telah bersertifikat memiliki resiko hukum yang rendah, karena hak kepemilikan dan

subyek hukum penjual telah jelas dan terang, namun tidak demikian bagi tanah yang belum didaftarkan hak kepemilikannya atau belum bersertifikat, memiliki resiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi. Oleh karena itu terhadap obyek jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat lebih menekankan kejelian dan kehati-hatian, agar jelas dan terang penjual adalah sebagai pihak yang sah dan berhak untuk menjual. Hal ini dapat dicermati dan persyaratan-persyaratan formil yang melekat sebagai alas hak. Di sisi lain mekanisme dan prosedur jual beli tanah juga berbeda dengan hak atas tanah yang telah didaftarkan atau yang memiliki sertifikat.

Hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek jual beli adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah negara dengan ijin dari pejabat yang berwenang, dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Tidak semua hak atas tanah dapat dijadikan obyek jual beli. Hak atas tanah yang tidak dapat diperjualbelikan adalah hak pakai atas tanah negara yang diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanah yang digunakan untuk keperluan tertentu. Misalnya, Hak Pakai yang dimiliki oleh lembaga/instansi Pemerintah, Perwakilan Negara Asing atau Badan/ Organisasi Internasional, dan Badan Sosial (Penjelasan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996).

C. Pengertian dan Macam-macam Hak atas Tanah

Tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang sangat *absolute* dan vital. Artinya kehidupan manusia di dunia tidak dapat dipisahkan dengan

tanah, bahkan secara ekstrim bahwa manusia tidak bisa hidup tanpa adanya tanah sekalipun unsur kehidupan manusia di dunia juga dipengaruhi oleh faktor-faktor lain seperti, air, flora, fauna, benda-benda yang lain.¹⁴

Tanah juga memiliki posisi yang sangat strategis dan sebagai kebutuhan yang mendasar karena sebagian besar aktivitas kehidupan manusia bersentuhan dengan tanah. Tanah dijadikan tempat tinggal manusia sehingga manusia dan tanah memiliki hubungan yang sangat erat bahkan dapat dirasakan mempunyai pertalian yang berakar dalam alam pikiran manusia.

Menurut B. Ter Harbzn hubungan antara manusia dengan tanah dibagi menjadi dua, yakni *pertama*, hubungan masyarakat dengan tanah, baik keluar maupun kedalam. Artinya masyarakat sebagai kesatuan, berkuasa memungut hasil dari tanah dan menolak orang lain diluar masyarakat tersebut untuk berbuat seperti itu, dan *kedua*, hubungan perseorangan dengan tanah. Artinya jika seorang anggota masyarakat menaruh hubungan perseorangan atas tanah yang berdasarkan hak pertanahan perseorangan tersebut ikut mendukungnya, maka hak pendukung tersebut disebut sebagai hak milik. Dengan demikian tanah dapat menjadi milik seseorang atau badan, dan menjadi bagian dari benda warisan atau harta perusahaan. Bahkan ditempat lain tanah menjadi benda yang keramat, sehingga menurut hukum adat manusia dengan tanah mempunyai hubungan hukum yang tidak hanya antara individu saja tetapi juga antara kelompok anggota masyarakat persekutuan hukum adat dalam hubungan hak ulayat.¹⁵

Secara teoritis dan alami keberadaan manusia akan bertumbuh dan berkembang selalu berkaitan dengan tanah, manusia mengembangkan keturunannya selama berada dimuka bumi (tanah). Pertumbuhan dan perkembangan tersebut membawa konsekuensi logis untuk kebutuhan manusia

¹⁴ *Ibid.*, hlm.48.

¹⁵ B. Ter Harbzn, 2004, *Azas-Azas dan Susunan Hukum Adat*, Pradnja Paramita, Jakarta. hlm.21.

akan tanah sebagai tempat tinggal tetapi disisi lain keadaan tanah tidak bertambah bahkan dimungkinkan terjadi pengurangan atas peruses alam, kondisi yang demikian akan menimbulkan permasalahan bagi manusia sehingga tanah cenderung dijadikan sebagai obyek yang memiliki nilai berharga bagi kehidupan manusia.

Menurut A. P. Parlindungan. Dalam filsafat jawa dikatakan bahwa kebutuhan pokok manusia terkait dengan, *sandang* (pakaian), diperoleh dari tanah yang menghasilkan tanaman tertentu untuk membuat kain sebagai penutup badan manusia untuk melindungi dari hawa dan hujan serta untuk memenuhi kebutuhan estetika manusia berupa berbagai mode dan ciri khas pakaian dari berbagai suku bangsa di dunia *pangan* (makanan), dapat diperoleh dari bercocok tanam yang hasilnya dikonsumsi oleh manusia itu sendiri. dan *papan* (tempat tinggal), juga menggunakan tanah untuk areal tertentu seperti mendirikan bangunan sebagai tempat tinggal manusia guna melindungi diri dan keturunannya.¹⁶

Adapun macam-macam hak atas tanah menurut UUPA, antara lain sebagai berikut :

1. Hak Milik

Menurut Pasal 20 UUPA, Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi social. Turun-temurun menunjukkan bahwa hak tersebut dapat berlangsung terus selama pemilik masih hidup dan jika dia meninggal dunia, hak tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya.

Terkuat menunjukkan bahwa kedudukan hak itu paling kuat jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya, karena terdaftar dan pemilik

¹⁶ A. P. Parlindungan, 2001, *Komentor Atas Undang-undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 83.

hak diberi tanda bukti hak (sertifikat), sehingga mudah dipertahankan terhadap pihak lain. Di samping itu, jangka waktu pemilikinya tidak terbatas.

Terpenuh menunjukkan bahwa hak itu memberikan kepada pemilikinya wewenang paling luas, jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya, tidak berinduk pada hak atas tanah lain, dan peruntukannya tidak terbatas selama tidak ada pembatasan dari penguasa. Ini menunjukkan bahwa hak milik mempunyai fungsi social. Sifat-sifat seperti ini tidak ada pada hak-hak atas tanah lainnya.

Boedi Harsono, menginventarisasi ciri-ciri hak milik sebagai berikut ini.

1. hak yang terkuat dan terpenuh;
2. hak turun-temurun dan dapat diwariskan;
3. menjadi induk hak-hak atas tanah lainnya;
4. dapat menjadi jaminan hutang yang dibebani hak tanggungan;
5. dapat dialihkan kepada pihak lain;
6. dapat dilepaskan oleh pemiliknya dan menjadi tanah Negara;
7. dapat diwakafkan.¹⁷

Menurut ketentuan Pasal 21 ayat (1) UUPA, hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Apabila ketentuan ini dihubungkan dengan Pasal 21 ayat (4) UUPA, maka hak milik hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia yang memiliki kewarganegaraan tunggal karena warga Negara yang memiliki kewarganegaraan rangkap (dwi kewarganegaraan) statusnya disamakan dengan warga Negara asing, sehingga dia tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah. Baginya berlaku ketentuan Pasal 21 ayat (3) UUPA. Di samping syarat tersebut, khusus untuk tanah

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 76.

pertanian juga harus dipenuhi ketentuan land reform mengenai batas maksimum luas tanah pertanian.

Namun demikian, Pasal 21 ayat (3) UUPA tidak menutup kemungkinan bagi warga Negara asing untuk mempunyai tanah hak milik dengan perbuatan hukum tertentu dan syarat tertentu, yaitu:

1. pewarisan tanpa wasiat;
2. pencampuran harta kekayaan;
3. peralihan status kewarganegaraan;

Peralihan hak milik dibatasi waktunya, yaitu hanya dalam jangka waktu satu tahun. Dalam jangka waktu tersebut, hak milik atas tanah harus dilepaskan dan penerima peralihan hak itu memenuhi syarat sebagai pemilik. Apabila ketentuan jangka waktu satu tahun itu dilalaikan, maka hak milik menjadi hapus dan tanahnya menjadi tanah Negara, dengan ketentuan hak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Pada dasarnya, badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, alasannya adalah sebagai berikut:

1. Untuk keperluan usahanya, badan hukum tidak mutlak memerlukan hak milik.
2. Agar dapat dicegah usaha-usaha yang bermaksud menghindari ketentuan batas maksimum luas tanah seperti yang ditentukan dalam Pasal 17 UUPA.
3. Warga Negara asing dengan badan hukum itu dapat menguasai tanah hak milik.

4. Jika badan hukum ekonomi kuat dibolehkan mempunyai hak milik atas tanah, maka dikhawatirkan hak milik rakyat banyak akan jatuh ke dalam kekuasaan badan hukum itu.¹⁸

Meskipun demikian, Pasal 21 ayat (2) UUPA memberi kemungkinan kepada badan hukum tertentu yang ditunjuk oleh pemerintah untuk mempunyai hak milik atas tanah, dan pemerintah menetapkan persyaratannya. Kewenangan menunjuk badan hukum tertentu itu berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (2) UUPA yang disebut *escape clause*. Peraturan pelaksanaan pasal tersebut adalah Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Badan hukum yang dimaksud adalah :

1. Bank yang didirikan oleh Negara (bank Negara);
2. Perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Perkoprasian.
3. Badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (sekarang Menteri Dalam Negeri) setelah mendengar pendapat Menteri Agama.
4. Badan social yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (sekarang Menteri Dalam Negeri) setelah mendengar Menteri Sosial (sekarang sudah tidak ada).

Persyaratan yang ditetapkan oleh pemerintah bagi badan hukum tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bagi bank Negara, tanah hak milik digunakan untuk tempat bangunan kantor dan perumahan karyawannya. Tanah yang diperoleh dari pelelangan umum hasil eksekusi bank ybs. Jika tidak digunakan untuk keperluan tersebut, dalam waktu satu tahun sejak diperoleh harus dialihkan kepada pihak lain yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, dengan izin Menteri Agraria (sekarang menteri Dalam Negeri).

¹⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Mulia, Jakarta, hlm.33.

2. Bagi perkumpulan koperasi pertanian, tanah pertanian luasnya tidak melebihi batas maksimum yang ditetapkan dalam Undang-Undang No. 56 Tahun 1960.
3. Bagi badan keagamaan dan badan social, tanah hak milik digunakan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan social.¹⁹

Selain dari badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah, tidak ada badan hukum lain yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, misalnya Perseroan Terbatas, Instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah. Perseroan Terbatas misalnya ingin memperluas usahanya dengan membeli tanah hak milik anggota masyarakat, dilarang oleh Pasal 26 ayat (2) UUPA dengan akibat jual beli itu batal demi hukum, dan tanahnya jatuh kepada Negara. Pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tanah tidak dapat dituntut kembali. Upaya yang diperkenankan oleh UUPA adalah badan hukum hanya dapat mempergunakan hak-hak atas tanah yang bukan hak milik.

2. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh Negara dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian atau peternakan. Hak guna usaha memberi wewenang kepada yang berhak untuk mempergunakan tanah haknya itu tetapi dalam lingkup terbatas, yaitu hanya untuk perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Dalam pengertian "pertanian" termasuk pula perkebunan. Tanah hak guna usaha tidak dilarang

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 35.

digunakan untuk mendirikan bangunan, asal bangunan itu berhubungan langsung dengan usaha pertanian, perikanan, atau peternakan.

Hak guna usaha termasuk hak atas tanah yang bukan bersumber pada hukum adapt, melainkan hak atas tanah baru yang diadakan untuk memenuhi keperluan masyarakat moderen. Hak guna usaha diberikan untuk jangka waktu lama. Menurut ketentuan Pasal 29 UUPA, jangka waktu paling lama 25 tahun, dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan paling lama 35 tahun. Jangka waktu tersebut masih dapat diperpanjang lagi selama 25 tahun atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan perusahaan. Berhubung jangka waktu itu paling lama, maka hak guna usaha tidak dimungkinkan pemberiannya oleh pemilik tanah. Alasannya adalah pemilik tanah akan terlalu lama berpisah dengan tanahnya. Lagi pula, pada tanah milik yang dikasai oleh pihak lain itu berlaku daluarsa. Oleh karena itu, hak guna usaha hanya dimungkinkan atas tanah yang dikuasai Negara.

Boedi Harsono, menginventarisasi ciri-ciri hak guna usaha sebagai berikut:

- a. hak yang harus didaftarkan;
- b. dapat beralih karena pewarisan;
- c. mempunyai jangka waktu terbatas;
- d. dapat dijadikan jamunan hutang;
- e. dapat dialihkan kepada pihak lain;
- f. dapat dilepaskan menjadi tanah Negara.²⁰

²⁰ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 79.

Hak guna usaha dapat diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 (lima) hektar. Jika luas tanah 25 hektar atau lebih, harus menggunakan investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman (Pasal 28 ayat (2) UUPA). Maksud ketentuan ini adalah agar hak guna usaha dapat dimanfaatkan tidak hanya oleh perusahaan besar, melainkan juga oleh perusahaan yang tidak besar yang berusaha di bidang pertanian, perikanan, atau peternakan.

Usaha dalam bidang pertanian, perikanan, atau peternakan yang memerlukan tanah yang luasnya kurang dari 5(lima) hektar cukup diberikan dengan hak milik atau hak pakai. Dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1 UU No. 56 Tahun 1960, maka hak guna usaha termasuk jenis hak atas tanah yang dikecualikan dari ketentuan luas batas maksimum pemilikan dan/atau penguasaan tanah pertanian.

Yang dapat mempunyai hak guna usaha adalah warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Jika ada orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha tetapi tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan Pasal 30 ayat (1) UUPA, maka menurut ketentuan Pasal 30 ayat (2) subjek hak. Dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan haknya itu kepada pihak (subjek) lain yang memenuhi syarat. Jangka waktu satu tahun itu terhitung sejak tidak dipenuhinya syarat-syarat sebagai subjek hak guna usaha.

Subjek hak guna usaha yang tidak memenuhi syarat itu antara lain:

(1) Seorang warga Negara Indonesia yang berganti kewarganegaraan menjadi warga Negara asing.

(2) Badan hukum yang memindahkan kedudukannya di luar negeri.

Dalam hal subjek hak tersebut tidak mau melepaskan atau mengalihkannya, maka hak itu hapus karena hukum dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.

Jadi, hapusnya hak itu tidak memerlukan keputusan instansi eksekutif maupun pengadilan. Kalaupun ada keputusan tentang hal itu, sifatnya hanya *deklaratoir* bukan *konstitutif*. Kata “diindahkan” dalam Pasal 30 ayat (2) UUPA mempunyai pengertian bahwa hak-hak tersebut tidak musti harus dapat berlangsung setelah hak guna usahanya hapus, melainkan dapat saja diberikan kompensasi dalam bentuk lain.²¹

3. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah milik orang lain dengan jangka waktu tertentu. Hak guna bangunan mempunyai ciri-ciri berikut ini:

- a. harus didaftarkan;
- b. dapat beralih karena pewarisan;
- c. jangka waktunya terbatas;
- d. dapat dijadikan jaminan hutang;
- e. dapat dialihkan kepada pihak lain;
- f. dapat dilepaskan oleh pemegangnya.²²

Hak guna bangunan dapat diberikan atas tanah Negara atau tanah milik perseorangan. Oleh karena itu, hak guna bangunan dapat terjadi karena,

²¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.Cit.*, hlm. 42.

²² Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm.81.

penetapan pemerintah, bagi tanah Negara dan perjanjian, bagi tanah milik perseorangan.

Jangka waktu hak guna bangunan adalah 30 tahun yang dapat diperpanjang paling lama 20 tahun atas permintaan yang bersangkutan dengan mengingat keperluan dan keadaan bangunannya. Penggunaan tanah untuk bangunan tidak berarti bahwa pemegangnya tidak boleh menanam sesuatu, atau membuat empang untuk memelihara ikan. Namun, yang penting adalah tujuan pokok hak guna bangunan, yaitu mendirikan bangunan di atas tanah tersebut.

Dalam hak-hak guna bangunan atas tanah milik perseorangan, perlu diingat bahwa perjanjian antara pemilik tanah dan pihak yang akan memperoleh hak harus dibuat secara otentik. Menurut Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961, hak guna bangunan harus dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT. Adapun yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah: warga Negara Indonesia; dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat, dalam waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Jika dalam waktu tersebut tidak diperhatikan/dilaksanakan, maka hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan bahwa hak pihak lain akan diindahkan menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hal seseorang mendapat warisan hak guna bangunan, sedangkan dia adalah warga Negara asing, maka hak guna bangunan tersebut tidak sekaligus hapus. Begitu juga seorang warga Negara Indonesia yang mempunyai hak guna bangunan, kemudian berubah menjadi warga Negara asing (WNA), maka dalam waktu satu tahun harus diakhiri. Jika tidak diakhiri, maka haknya hapus karena hukum, dan tanahnya menjadi tanah Negara. Namun bagi yang bersangkutan dapat saja mengajukan permohonan hak sesuai dengan kedudukan subjek yang bersangkutan, misalnya dengan hak pakai.

Bagaimana jika ahli waris hak guna bangunan adalah orang yang memenuhi syarat bersama-sama dengan orang yang tidak memenuhi syarat. Dalam keadaan demikian, maka dalam waktu satu tahun bagi yang tidak memenuhi syarat harus memindahkan/melepaskan kepada yang memenuhi syarat. Apabila dalam waktu tersebut pemilikan pihak yang tidak memenuhi syarat tidak diakhiri, menurut Boedi Harsono, bukan hanya bagiannya yang hapus, seluruh hak atas tanah menjadi hapus. Hal ini disebabkan oleh:

- a. hak guna bangunan milik bersama tidak dapat ditentukan bagian tanah mana kepunyaan pihak yang memenuhi syarat, dan bagian mana pula kepunyaan pihak yang tidak memenuhi syarat.
- b. Apabila hak guna bangunan tersebut tersebut tidak hapus, maka akan timbul keadaan seseorang yang tidak memenuhi syarat dapat terus mempunyai hak guna bangunan. Keadaan ini bertentangan dengan ketentuan hak guna bangunan.²³

²³ *Ibid.*, hlm. 82.

Namun demikian, pihak yang memenuhi syarat mempunyai prioritas untuk meminta kembali hak atas tanahnya melalui permohonan kepada instansi yang berwenang.

4. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, asal segala sesuatunya tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini.

Hak pakai mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Penggunaan tanah bersifat sementara (tidak begitu lama).
- b. Dapat dipejajjikan tidak jatuh kepada ahli waris.
- c. Tidak dapat dijadikan jaminan hutang.
- d. Dapat dialihkan dengan izin jika tanah Negara, dimungkinkan oleh perjanjian jika tanah hak milik.
- e. Dapat dilepaskan, sehingga kembali kepada Negara atau pemilik.²⁴

Menurut ketentuan Pasal 41 ayat (2) UUPA, jangka waktu hak pakai dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

- (1) selama jangka waktu tertentu;
- (2) selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya peribadatan atau kedutaan Negara lain.

²⁴ *Ibid.*, hlm.84.

Jangka waktu hak pakai yang diberikan kepada perseorangan atau badan hukum biasanya 10 (sepuluh) tahun dan wewenangnya terbatas. UUPA tidak menentukan bahwa hak pakai dapat dibebani hak tanggungan walaupun kenyataannya hak pakai mempunyai nilai ekonomi.

Hak pakai dapat diberikan atas tanah Negara atau hak milik perseorangan. Oleh karena itu, hak pakai dapat terjadi karena:

- a. penetapan pemerintah, atau permohonan kepada instansi yang berwenang;
- b. perjanjian dengan pemilik tanah.

Mereka yang dapat mempunyai hak pakai adalah :

- a. warga Negara Indonesia;
- b. warga Negara asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Karena hak pakai dapat diberikan kepada warga Negara asing, maka harus dicegah jangan sampai terjadi penyalahgunaan sebagai upaya untuk menghindari ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA, yaitu pemberian hak pakai kepada warga Negara asing, padahal sebenarnya perbuatan hukum itu adalah jual beli.

Apabila hak pakai itu diberikan oleh pemilik tanah, maka pemberiannya dilakukan dengan perjanjian antara pemilik tanah dan penerima hak. Perjanjian yang menciptakan hak pakai ini tidak ditentukan dengan akta otentik atau di bawah tangan, bahkan dapat juga lisan. Wewenang dan

kewajiban kedua belah pihak, jangka waktu, pembayaran, dsb. Ditentukan dalam perjanjian yang mereka buat.

5. Hak Sewa

Hak sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya. UUPA membedakan hak sewa atas tanah menjadi dua macam, yaitu:

- a. hak sewa untuk bangunan;
- b. hak sewa untuk tanah pertanian.

Hak sewa mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- a. jangka waktunya terbatas;
- b. bersifat perseorangan;
- c. tidak boleh dialihkan tanpa izin;
- d. dapat diperjanjikan putus karena meninggal;
- e. tidak dapat dijadikan jaminan hutang;
- f. tidak putus karena pengalihan hak sewa;
- g. dapat dilepaskan oleh penyewa.²⁵

Mereka yang dapat menjadi subjek hak sewa adalah sebagai berikut:

- a. warga Negara Indonesia;
- b. waraga Negara asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukm asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

6. Hak Pengelolaan

²⁵ *Ibid.*, hlm. 87.

Di samping hak atas tanah yang terdapat dalam UUPA, masih ada hak atas tanah yang diatur di luar UUPA, yaitu hak pengelolaan. Hak ini pertama kali diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya. Menurut peraturan tersebut, hak pengelolaan yang ada pada waktu mulai berlakunya UUPA berasal dari konversi hak penguasaan, yang tanahnya selain digunakan untuk kepentingan instansi yang bersangkutan, juga dapat diberikan kepada pihak ketiga dengan suatu hak. Hak pengelolaan yang berasal dari hak penguasaan itu berlangsung selama tanahnya digunakan untuk kepentingan itu.

Menurut ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1974, hak pengelolaan adalah hak atas tanah yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk :

- a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
- b. menggunakan tanah yang bersangkutan untuk keperluan pelaksanaan usaha;
- c. menyerahkan bagian tanah yang bersangkutan kepada pihak ketiga dengan hak pakai untuk jangka waktu 6 tahun;
- d. menerima uang pemasukan/ganti kerugian dan uang wajib tahunan.

Wewenang untuk menyerahkan tanah kepada pihak ketiga hanya terbatas pada:

- a. tanah yang luasnya maksimum 1.000 meter persegi;

- b. warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. pemberian hak untuk yang pertamakali saja, dengan ketentuan bahwa perubahan, perpanjangan, dan penggantian hak tersebut akan dilakukan oleh instansi yng berwenang, dan pada dasarnya tidak mengurangi penghasilan yang diterima sebelumnya oleh pemegang.

Hak pengelolaan dapat diberikan kepada :

- a. Departemen, Direktorat, atau Pemerintah Daerah;
- b. Badan-badan lain yang untuk melaksanakan tugasnya memerlukan penguasaan tanah Negara dengan wewenang seperti diuraikan di atas, misalnya otoritas pelabuhan.

D. Tugas Notaris

Notaris adalah sebuah profesi yang ada sejak abad ke 2-3 di masa Roma kuno, dikenali sebagai scribae, tabellius atau notarius. Pada masa itu, mereka adalah golongan orang yang mencatat pidato. Istilah Notaris diambil dari pengabdinya, Notarius yang kemudian menjadi istilah atau titel bagi golongan orang penulis cepat atau stenografer. Notaris merupakan profesi hukum yang tertua di dunia.²⁶

Pengertian lain dari Notaris adalah orang yang mendapatkan kuasa dari pemerintah (dalam hal ini Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia) untuk

²⁶ www.id.wikipedia.org diakses pada 13 januari 2015

mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya.²⁷

Notaris merupakan perpanjangan tangan dari negara yang telah memberikan kepercayaan kepada Notaris untuk menjalankan sebagian urusan atau tugas negara khususnya dalam bidang hukum perdata. Menurut Pasal 1 Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang dimaksud dengan Notaris adalah : “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lain sebagaimana di maksud dalam Undang-undang ini.”

Digunakannya kata “berwenang” dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris diperlukan karena berhubungan dengan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa : “Suatu akta otentik adalah yang sedemikian, yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat di mana itu dibuat.”

Untuk pelaksanaan dari Pasal 1868 KUH Perdata tersebut, maka pembuat undang-undang membuat suatu peraturan perundang-undangan untuk menunjuk para pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik dan oleh karena itulah para Notaris ditunjuk sebagai pejabat yang berwenang berdasarkan Pasal 1 Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Menurut R.subekti, suatu akta otentik adalah

²⁷ www.artikata.com diakses pada 12 Januari 2015

“Suatu akte yang telah dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang berwenang untuk itum memberikan diantara pihak dan sekalian ahli warisnya serta semua orang yang memperoleh hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang diterangkan didalamnya, bahkan juga tentang apa yang termuat disitu sebagai suatu penuturan belaka namun mengenai yang terakhir ini hanya sekedar yang dituturkan itu ada hubungannya langsung dengan pokok isi akte.”²⁸

Jabatan Notaris tidak ditempatkan di lembaga yudikatif, eksekutif, ataupun legislatif dengan demikian Notaris dapat memiliki kedudukan yang netral, dengan posisi yang netral tersebut Notaris diharapkan untuk memberikan penyuluhan hukum untuk dan atas tindakan hukum yang dilakukan atas permintaan dari kliennya. Dalam hal melakukan tindakan hukum untuk kliennya, Notaris juga tidak boleh menihak pada kliennya karena tugas Notaris adalah untuk mencegah terjadinya masalah.

Dalam mengatur pergaulan hidup sesama individu yang membutuhkan suatu alat bukti mengenai hubungan hukum di antara mereka, R. Soegondo Notodisoerjo mengatakan bahwa : “Notaris yang dalam profesinya sesungguhnya merupakan instansi yang dengan akta-aktanya menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis dan mempunyai sifat otentik, menurut pendapat kami dapat berbuat banyak untuk mendorong masyarakat guna alat-alat pembuktian.”²⁹

Kedudukan Notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat, hingga sekarang dirasakan masih disegani. Seorang notaris sebagai seorang

²⁸ R.subekti, 2003, *Hukum Pembuktian*, Jakarta, PT. Pradnya Paramita, hlm 25

²⁹ R.Soegondo Notodisoerjo, 2009, *Hukum Notariat di Indonesia* , PT. Raja Grafindo, Jakarta, hlm 7

pejabat, merupakan tempat bagi seseorang untuk dapat memperoleh nasehat yang bisa diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis dan ditetapkannya oleh Notaris adalah benar, Notaris merupakan penbuat dokumen yang kuat dalam suatu peristiwa hukum.

Tugas Notaris selain membuat akta-akta otentik, juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mengesahkan surat-surat atau akta-akta yang dibuat dibawah tangan. Selain itu, Notaris juga memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai Undang-undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan. Dengan demikian Notaris merupakan pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah namun Notaris bukanlah pegawai negeri menurut Undang-undang atau peraturan kepegawaian. Suatu keharusan untuk menjadikan Notaris sebagai pejabat umum, sehubungan dengan definisi dari pasal 1868 KUH Perdata, namun hal ini bukan berarti bahwa Notaris merupakan pegawai negeri. Jabatan Notaris bukanlah suatu jabatan yang digaji oleh pemerintah sebagaimana pegawai negeri, Notaris mendapatkan penghasilan dari orang yang mendapatkan jasanya. Notaris adalah pegawai Pemerintah tanpa gaji dari Pemerintah dan Notaris dipensiunkan oleh Pemerintah namun tidak mendapat tunjangan pensiun dari Pemerintah.

BAB III

PEMBAHASAN

A. Kekuatan Hukum Dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris

Walaupun dalam prakteknya Perjanjian Pengikatan Jual Beli sudah sering digunakan namun ternyata terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli hanya dipakai asas umum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau dengan kata lain belum pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah.³⁰

Sebagaimana telah diterangkan sebelumnya bahwa Pengikatan Jual Beli (PJB) merupakan sebuah terobosan hukum yang dipakai oleh para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah. Pengikatan Jual Beli (PJB) dipakai untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah, karena jika mengikuti semua aturan yang ditetapkan dalam melakukan jual-beli hak atas tanah, tidak semua pihak dapat memenuhinya dalam sekali waktu, seperti membayar harga jual beli yang disepakati. Dalam Peraturan tentang hak atas tanah, diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah

³⁰ Heriien Budiono, artikel *Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*" Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hlm 57

Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain, diatur setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah. Setiap orang yang akan melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah wajib tunduk kepada semua peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Contohnya dalam hal jual-beli hak atas tanah, di mana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), diatur bahwa dalam melakukan jual-beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada. Selain itu akta pemindahan haknya (akta jual belinya) juga dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akta jual-beli tersebut merupakan akta otentik, dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebelum dapat melakukan jual-beli dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah harus memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam pelaksanaan jual-beli tanah. Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya.

Disamping itu jual-beli telah dibayar secara lunas dan semua pajak yang berkaitan dengan jual-beli seperti pajak penjual (SSP) dan pajak pembeli yaitu (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/BPHTB) juga telah dilunasi oleh pihak yang akan melakukan jual-beli. Setelah semua hal tersebut dilengkapi atau terpenuhi, barulah para pihak yang akan melakukan jual-beli tanah dapat melakukan jual-beli hak atas tanah dan pembuatan akta jual-beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta selanjutnya melakukan pendaftaran tanah untuk pemindahan haknya. Namun apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka pembuatan dan penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual beli (AJB), yang dengan sendirinya jualbeli hak atas tanah belum bisa dilakukan.

Keadaan tersebut tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Karena dengan keadaan tersebut pihak penjual di satu sisi harus menunda dulu penjualan tanahnya, agar semua persyaratan tersebut dapat terpenuhi, yang dengan sendirinya juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan uang dari penjualan hak atas tanahnya tersebut. Hal yang sama juga berlaku terhadap pihak pembeli, dengan keadaan tersebut pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya.

Untuk mengatasi hal tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan maka dibuatlah Akta Pengikatan Jual Beli (PJB), dimana isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli sebenarnya diatur dalam perundang-undangan yang dinamakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Menurut R. Subekti, dalam bukunya, Pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya *causa-causa* yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum terdaftar atas nama penjual dan masih dalam proses baliknamanya, dan belum terjadinya pelunasan harga obyek jual beli atau sertifikat masih diroya.³¹

Sedangkan Herlien Budiono, menyatakan perjanjian pengikatan jual-beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.³²

Berbicara tentang kekuatan hukum yang dimiliki oleh Perjanjian Pengikatan Jual-Beli, maka kita harus mengkaji tentang Perjanjian Pengikatan Jual-Beli secara lebih mendalam. Seperti telah diterangkan sebelumnya bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) merupakan sebuah terobosan hukum yang dilakukan oleh kalangan Notaris untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan jual-beli hak atas tanah sebagaimana telah diterangkan sebelumnya.

³¹ R. Subekti, 2006, *Hukum Perjanjian, Op.Cit.* hlm.75

³² Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hlm. 41.

Menurut Sudikno Mertokusumo, yang disampaikan pada Konperda I PPAT (Konperensi Daerah Ikatan PPAT) Jawa Tengah pada tanggal 15 Februari 2004, disamping hakim yang menemukan hukum adalah Notaris. Notaris memang bukan hakim yang harus memeriksa dan mengadili perkara, namun Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau diminta oleh yang bersangkutan. Notaris menghadapi masalah hukum Konkrit yang diajukan oleh klien yang minta dibuatkan akta. Masalah hukum Konkrit atau peristiwa yang diajukan oleh klien merupakan peristiwa Konkrit yang masih harus dipecahkan atau dirumuskan menjadi peristiwa hukum yang merupakan tugas Notaris, disinilah Notaris melakukan penemuan hukum.³³

Berdasarkan pendapat yang dikemukakan oleh Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta Sudikno Mertokusumo tersebut terlihat, bahwa penemuan hukum yang dilakukan dan diterapkan oleh Notaris yang dalam hal ini yaitu tentang pemakaian perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) dalam membantu pelaksanaan jual beli hak atas tanah atau sebagai perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli bukanlah sesuatu hal yang melanggar ketentuan dan norma hukum yang ada, sehingga “Pengikatan Jual Beli (PJB) sah-sah saja untuk diterapkan dan dipakai. Karena menurut Guru Besar Universitas Gajah Mada Yogyakarta Sudikno Mertokusumo, penemuan hukum bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah hukum Konkrit.”³⁴

Dalam hal ini penemuan hukum yang dilakukan oleh Notaris adalah Pengikatan Jual Beli (PJB) dimana penemuan tersebut adalah untuk memecahkan rumitnya persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak

³³ Sudikno Mertokusumo, artikel “*Arti Penemuan Hukum*”, Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 12, Bulan Mei 2004, hlm 48-49

³⁴ Ibid., hlm. 53.

sebelum melakukan jual-beli sesuai dengan peraturan perundangundangan yang mengatur tentang hak atas tanah, dimana semua persyaratan tersebut tidak selamanya dapat dipenuhi dalam sekali waktu oleh para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah.

Posisi Pengikatan Jual Beli (PJB) yang merupakan sebuah penemuan hukum dengan sendirinya tidak diatur atau belum diatur dalam peraturan perundang-undangan yang ada terutama peraturan perundangundangan yang menyangkut tentang hak atas tanah, sedangkan kita tahu bahwa semua perbuatan hukum yang dilakukan menyangkut tanah harus mengikuti peraturan perundang-undangan yang menyangkut tentang hak atas tanah. Dengan keadaan tersebut maka penulis berpendapat terhadap pengikatan jual beli dapat berlaku dua kedudukan tergantung bagaimana perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) itu dibuat.

Pengertian dari akta otentik diterangkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut di atas dapatlah dilihat bahwa untuk akta otentik bentuk dari aktanya ditentukan oleh Undang-undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah Notaris, hal ini di dasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-

undang nomor 1 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-undang ini.

Jadi sesuai dengan aturan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ditetapkan atau dapat disimpulkan bahwa syarat untuk akta otentik adalah sebagai berikut:

- a. akta itu harus dibuat “ oleh “ (*door*) atau “ dihadapan “ (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
- b. akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undangundang;
- c. pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Dari keterangan di atas terlihat bahwa pada Pengikatan Jual Beli (PJB), yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris maka akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi sebuah akta yang otentik. Karena telah dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang (salah satunya Notaris) sehingga telah memenuhi ketentuan atau syarat tentang akta otentik yaitu akta itu harus dibuat “ oleh “ (*door*) atau “ dihadapan “ (*tenoverstaan*) seorang pejabat umum.

Pengikatan Jual Beli (PJB) pada dasarnya merupakan perjanjian dibawah tangan, hanya saja jika dilakukan atau dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, yaitu Notaris, maka menjadi akta notaril yang bersifat akta otentik.³⁵

³⁵ Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hlm. 56.

Sedangkan apabila pengikatan jual beli tidak dibuat di hadapan pejabat umum maka Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi akta di bawah tangan, dan untuk Akta dibawah tangan lebih lanjut diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi : “Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditanda tangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum.

Dengan penanda tangan sepuccuk tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah diperjelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai tadi. Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut.

Dengan Undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.” Maksud dari pasal di atas adalah mengatur mengenai akta dibawah tangan yang baru mempunyai kekuatan pembuktian kepada Pihak Ketiga apabila setelah dibuat pernyataan di depan Notaris, caranya adalah dengan menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan (seperti Pejabat Konsuler, Kedutaan, Kepala Daerah mulai dari tingakat Bupati ke atas) dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada Para Pihak baru kemudian

dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris atau Pejabat Umum yang berwenang.

Dari keterangan di atas terlihat bahwa untuk Pengikatan Jual Beli (PJB) yang tidak dibuat di hadapan pejabat umum atau akta dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut Legalisasi dan *Waarmerking* yaitu :

- a. Legalisasi adalah pengesahan yang dilakukan oleh Notaris terhadap akta dibawah tangan yang memberikan kepastian tentang :
 - 1) Tanggal penandatanganan;
 - 2) Kebenaran dari orang atau pihak-pihak yang menanda tangani;
 - 3) Isi akta yang telah diketahui oleh para pihak.
- b. *Waarmerking*

Mengenai *Waarmerking* diatur dalam Pasal 1880 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi : “Akta-akta di bawah tangan, sekedar tidak dibubuhi suatu pernyataan sebagaimana dimaksud dalam ayat kedua dari pasal 1874 dan dalam Pasal 1874a, tidak mempunyai kekuatan terhadap orang-orang pihak ketiga, mengenai tanggalnya selainnya sejak hari dibubuhkannya pernyataan oleh seorang Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang dan dibukukannya dalam menurut Aturan-aturan yang

diadakan oleh Undang-undang; atau sejak hari dibuktikannya tentang adanya akta-akta dibawah tangan dari akta-akta yang dibuat oleh Pegawai Umum, atau pula sejak hari diakuinya akta-akta di bawah tangan itu secara tertulis oleh orang-orang Pihak Ketiga terhadap siapa akta-akta itu dipergunakan.”

Waarmerking hanya memberi pembuktian kepada Pihak Ketiga mengenai kebenaran tanggal surat tapi tidak memberikan pembuktian mengenai tanda tangan para pihak dalam akta. Akan tetapi untuk perjanjian pengikatan jual-beli dalam prakteknya tidak diperlukan pengesahan sebagaimana diterangkan di atas, karena perjanjian pengikatan jual-beli biasanya dibuat di hadapan Notaris yang merupakan Pejabat Umum, sehingga akta yang dibuat terhadap pengikatan jual beli tersebut telah menjadi akta otentik sehingga pembuktiannya sangat kuat. .

Berdasarkan semua keterangan yang telah penulis kemukakan di atas maka dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya adalah sangat kuat. Hal ini karena pada Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat dihadapan notaries maka aktanya telah menjadi akta notariil sehingga merupakan akta otentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak dihadapan notaris maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memang disebutkan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik

apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menanda tangannya.

Namun ketentuan dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menunjuk kembali Pasal 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta dibawah tangan dapatlah menjadi seperti akta otentik namun tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya, karena akan dianggap sebagai penuturan belaka selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta.

Dengan demikian kekuatan hukum yang ada di perjanjian pengikatan jual-beli hanyalah tergantung dimana perjanjian pengikatan jual-beli dibuat, jika bukan dihadapan pejabat umum (notaris) maka menjadi akta dibawah tangan sedangkan jika dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum maka akta tersebut menjadi akta notariil yang bersifat akta otentik.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenuhan Hak-Hak Para Pihak Apabila Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Berbicara tentang perlindungan hukum, maka kita perlu tahu terlebih dahulu sebenarnya perlindungan hukum tersebut. Perlindungan hukum berasal dari dua suku kata yaitu perlindungan dan hukum. Perlindungan adalah hal atau perbuatan melindungi.³⁶

³⁶ DepDikBud-Balai Pustaka, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Edisi Ketiga, Jakarta, 2001, hlm 674

Sedangkan hukum adalah aturan untuk menjaga kepentingan semua pihak. Menurut Wirjono Prodjodikoro dalam bukunya *Perlindungan hukum* adalah suatu upaya perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum, tentang apa-apa yang dapat dilakukannya untuk mempertahankan atau melindungi kepentingan dan hak subjek hukum tersebut.³⁷

Jadi perlindungan hukum menurut penulis adalah segala kegiatan atau perbuatan yang dapat memberikan perlindungan terhadap pemenuhan hak dan memberikan kepastian hukum terhadap semua subjek hukum sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berbicara tentang perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli, maka tergantung kepada kedudukan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat seperti yang telah diterangkan dalam sub bab sebelumnya. Untuk lebih jelasnya berikut akan penulis paparkan tentang wanprestasi.

Wanprestasi atau ingkar janji atau tidak memenuhi perikatan ada tiga macam yaitu :

1. debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan;
2. debitur terlambat memenuhi perikatan;
3. debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.³⁸

³⁷ Wirjono Prodjodikoro, 2002, *OpCit.*, hlm. 20.

³⁸ Mariam Darus Badruzaman, dkk., 2002, *Kompilasi. Hukum Perikatan*, PT Cira Aditya Bakti, Bandung, hlm 18.

Berdasarkan keterangan di atas terlihat bahwa ingkar janji bisa terjadi dalam beberapa bentuk sebagaimana di kemukakan di atas. Hal yang sama juga dapat terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli terhadap hak atas tanah. Karena tidak selamanya setiap orang yang membuat kesepakatan mampu untuk melaksanakan semua kesepakatan tersebut. banyak Notaris yang percaya diri sehingga sering terjadi kesalahan dalam pembuatan aktanya, seperti tidak dimuatnya klausula denda padahal harga obyek jual beli dibayar oleh pembeli dalam beberapa kali angsuran, yang mana ketika pembeli tidak mampu untuk membayar angsuran maka tidak ada klausula dari akta tersebut yang mengatur tentang denda, dari keterangan di atas tergambar bahwa perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat kuat karena sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan pejabat umum dalam hal ini Notaris mempunyai pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta otentik. Selain itu perlindungan lain yang diberikan adalah perlindungan hukum yang dibuat berdasarkan dari kesepakatan yang di buat oleh para pihak yang terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli yang jika kita kaitkan dengan peraturan tentang perjanjian, diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Selain itu ada beberapa perlindungan yang dapat diberikan jika salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli :

1. Perlindungan terhadap calon penjual

Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada calon penjual biasanya adalah berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri oleh calon penjual itu sendiri. Misalnya ada beberapa calon penjual yang di dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuatnya memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran uang pembeli dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal, misalnya apabila pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan biasanya pihak penjual tidak akan mengembalikan uang yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian. Hal ini sebagaimana yang telah terjadi antara Bapak Mamat (seorang pemilik tanah di Jakarta Timur) dengan Bapak Suryadi (pembeli/Pegawai swasta di Jakarta timur). Setelah keduanya bersepakat untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah dan rumah di atasnya, namun Bapak Suryadi belum sanggup untuk membayar sekaligus semuanya sehingga keduanya bersepakat untuk mengadakan pengikatan pendahuluan yaitu pengikatan jual beli. Dalam pengikatan jual beli tersebut Bapak Mamat sebagai pemilik tanah memintakan waktu pembayaran yang pasti dan jika tidak dilakukan sesuai dengan waktu tersebut maka perjanjian jual beli tersebut menjadi batal dan uang yang telah dibayarkan tidak dapat dimintakan kembali sebagai bentuk ganti rugi dan hal tersebut disepakati oleh Bapak Suryadi.

Pada pelaksanaannya ternyata setelah melakukan pembayaran uang muka sebesar RpX, Bapak Suryadi ternyata tidak melakukan pembayaran lebih

lanjut sesuai dengan yang disepakati dalam pengikatan jual beli, dan setelah di ingatkan untuk memenuhinya Bapak Suryadi masih belum memenuhi juga maka pihak Bapak Mamat kemudian membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tersebut dan uangnya tidak dikembalikan.

2. Perlindungan terhadap calon pembeli

Berbeda dengan perlindungan terhadap penjual perlindungan terhadap pembeli biasanya selain dilakukan dengan persyaratan juga di ikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Tujuannya adalah apabila pihak penjual tidak memenuhinya maka pihak pembeli dapat menuntut dan dan memintakan ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli.

Persyaratan yang biasanya dimintakan oleh pembeli untuk perlindungannya adalah dengan memintakan supaya sertifikat atau tanda hak milik atas tanah tersebut di pegang oleh pihak ketiga yang biasanya adalah Notaris atau pihak lain yang ditunjuk dan disepakati bersama oleh penjual dan pembeli. Selain itu perlindungan lain adalah dengan perjanjian pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali apabila semua persyaratan telah terpenuhi untuk melakukan jual beli, maka pihak pemebeli dapat melakukan pemindahan hak walaupun pihak penjual tidak hadir dalam penandatanganan akta jual belinya.

Berdasarkan semua keterangan di atas terlihat bahwa perlindungan hukum yang dapat diberikan terhadap pemenuhan hak semua pihak dalam pengikatan jual beli selain sesuai perlindungan hukum yang diberikan oleh

kekuatan akta otentik juga dapat berlandaskan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, serta niat baik dari para pihak untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuat.

Hal ini sesuai dengan kekuatan pembuktian dari akta otentik sebagaimana yang diungkapkan oleh G.H.S Lumban Tobing yang menyatakan, menurut pendapat umum yang dianut pada setiap akta otentik dibedakan tiga kekuatan pembuktian jika dibandingkan dengan akta dibawah tangan, yaitu :

1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah

Maksudnya adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Kemampuan itu menurut pasal 1875 KUHPerdata tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat dibawah tangan, karena akta yang dibuat dibawah tangan baru berlaku sah terhadap siapa akta itu dipergunakan apabila yang menanda tangannya mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu. Sedangkan akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya, atau dalam bahasa latin : “ *acta publica probant sese ipsa.* “ apabila suatu akta kelihatannya sebagai akta otentik, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta otentik, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu tidak otentik.

2. Kekuatan Pembuktian Formal

Dengan kekuatan pembuktian formal ini oleh akta otentik dibuktikan, bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari

apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatannya itu.

Dalam arti formal, sepanjang mengenai akta pejabat (*ambtelijke akte*), akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengan dan juga dilakukan sendiri oleh notaries sebagai pejabat umum didalam menjalankan jabatannya.

3. Kekuatan Pembuktian Material

Dalam kekuatan pembuktian material tidak hanya kenyataan bahwa adanya dinyatakan sesuatu yang dibuktikan oleh akta itu, akan tetapi juga diisi dari akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang yang menyuruh adakan/buatkan akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya, akta itu mempunyai kekuatan pembuktian material.

Dengan semua hal yang telah penulis kemukakan di atas maka penulis berpendapat bahwa perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta dibawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan, sedangkan apabila di buat oleh atau dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.

BAB IV

PENUTUP

Berdasarkan pada pembahasan yang telah diuraikan pada bab-bab terdahulu, maka sampailah penulis pada kesimpulan dan saran sebagai berikut :

A. Kesimpulan

1. Kekuatan kekuatan hukum yang ada di perjanjian pengikatan jual-beli hanyalah tergantung dimana perjanjian pengikatan jual-beli dibuat, jika bukan dihadapan pejabat umum (notaris) maka menjadi akta dibawah tangan sedangkan jika dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum maka akta tersebut menjadi akta notariil yang bersifat akta otentik.
2. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta di bawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan, sedangkan apabila di buat oleh atau di hadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.

B. Saran

1. Sebaiknya mengenai pengikatan jual beli diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan terutama yang berkaitan dengan masalah

tanah, sehingga para pihak yang memakai pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah lebih terlindungi dengan baik.

2. Notaris dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Belinya harus secara tegas menuliskan dalam pasal-pasal nya tentang klausul mengenai wanprestasi sehingga para pihak baik penjual maupun pembeli memperoleh perlindungan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria, Sejarah dan Isi*, Djambatan, Jakarta.
- B. Ter Harbzn, 2004, *Azas-Azas dan Susunan Hukum Adat*, Pradnja Paramita, Jakarta.
- Effendi Perangin, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Radjawali, Jakarta.
- G. Kartasapoetra, 2001, *Jaminan Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA) Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara, Jakarta.
- John Salindeho, 2002, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Kardino, 2002, *Peraturan jabatan PPAT*, Djambatan, Jakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Mulia, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, dkk., 2002, *Kompilasi. Hukum Perikatan*, PT Cira Aditya Bakti, Bandung
- Maria S. W Sumardjono, 2001, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Parlindungan, A. P. , 2001, *Komentor Atas Undang-undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung.
- R. Setiawan, 2006, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- R. Soegondo Notodisoerjo, 2009, *Hukum Notariat di Indonesia* , PT. Raja Grafindo, Jakarta
- R. Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta.
- , 2003, *Hukum Pembuktian*, Jakarta, PT. Pradnya Paramita
- , 2006, *Aneka, Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Supriadi, 2010, *Aspek Tanah Aset Daerah*, Prestasi Pustaka, Jakarta.

Wirjono Prodjodikoro, 2002, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung

Kamus :

DepDikBud-Balai Pustaka, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Edisi Ketiga, Jakarta, 2001.

Artikel :

Herlien Budiono, artikel *Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*” Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004.

Sudikno Mertokusumo, artikel “*Arti Penemuan Hukum*”, Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 12, Bulan Mei 2004.

Perundang-Undangan :

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan, Jakarta : PT PradnyaParamita, 2001.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Internet :

www.id.wikipedia.org diakses pada 13 januari 2015.

www.artikata.com diakses pada 12 Januari 2015

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Zul Efri
Nim : 502011261 P.
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa karya ilmiah / skripsi saya yang berjudul :

KEDUDUKAN AKTA NOTARIS DALAM PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH.

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah kami sebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini kami buat dengan sebenar-benarnya dan apabila

pernyataan ini tidak benar, kami bersedia mendapatkan sanksi akademis.

Palembang, Juni 2014

Yang menyatakan,



Zul Efri

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

REKOMENDASI DAN PEMBIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Zul Efri
NIM : 502011261 P.
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul : KEDUDUKAN AKTA NOTARIS DALAM
PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH

I. Rekomendasi Ketua Bagian : Hukum Perdata

a. Rekomendasi :

b. Usul Pembimbing : .. *Hj. YULIAR K. SH. MH.*

Palembang, 27 Juni 2014
Ketua Bagian,

Mulyadi Tanzili., SH., MH.

II. Penetapan Pembimbing Skripsi oleh Wakil Dekan I

Hj. Yuli S. Sulastri - SH. MH.

Palembang, Juni 2014
Wakil Dekan I,

Hj. Sri Sulastri, SH., MH.

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM**

Lampiran : Outline Skripsi
Prihal : Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi
Kepada : Yth. Ibu Hj. Yuliar Komariah, SH., MH.
Pembimbing Akademik Fak. Hukum UMP
Di
Palembang

Assalamu'alaikum wr. wb.

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Zul Efri
NIM : 502011261 P.
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Pada semester genap tahun kuliah 2013 – 2014 sudah menyelesaikan beban studi yang meliputi MPK, MKK, MKB, MPB, MBB (145 SKS).

Dengan ini mengajukan permohonan untuk Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi dengan judul :

KEDUDUKAN AKTA NOTARIS DALAM PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH.

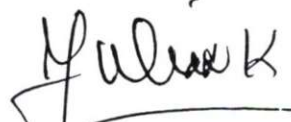
Demikianlah atas perkenan Bapak diucapkan terima kasih.
Wassalam

Palembang, 24 Juni 2014
Pemohon,


Zul Efri

Rekomendasi P.A. Ybs :

Mohon pertimbangan judul skripsi tersebut
Pembimbing Akademik,


Hj. Yuliar Komariah, SH., MH.

**JUDUL SKRIPSI : KEDUDUKAN AKTA NOTARIS DALAM
PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH**

PERMASALAHAN :

1. Apakah persyaratan dalam pembuatan akta Notaris pengikatan jual beli hak atas tanah ?
2. Bagaimana kedudukan akta Notaris dalam pengikatan jual beli hak atas tanah ?

BAB I : PENDAHULUAN
A. Latar Belakang
B. Permasalahan
C. Ruang Lingkup dan Tujuan
D. Metode Penelitian
E. Sistematika Penulisan

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA
A. Pengertian Jual Beli
B. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli
C. Pengertian dan Macam-macam Hak Atas Tanah
D. Tugas Notaris
E. Macam-macam Akta

BAB III : PEMBAHASAN
A. Persyaratan dalam pembuatan akta Notaris pengikatan jual beli hak atas tanah
B. Kedudukan akta Notaris dalam pengikatan jual beli hak atas tanah

BAB IV : PENUTUP
A. Kesimpulan
B. Saran-Saran

**DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN**

RENCANA DAFTAR PUSTAKA

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Alumni, Bandung, 2003.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I*, Djambatan, Jakarta, 2008.

Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indoensia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV. Rajawali, Jakarta, 1989.

Eko Yuliar Insur, *Tata cara Pengurusan Surat-Surat Rumah dan Tanah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2008.

Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2007.

-----, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. PT. Refika Aditama, Bandung, 2008.

K. Wanjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2001.

R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2004.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 5 tahun 1960, *Tentang pengaturan Dasar Pokok – Pokok Agraria*.

KARTU AKTIVITAS BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA MAHASISWA
ZUL EFRI

PEMBIMBING
HJ. YULIAR KOMARIAH, SH., MH.

NOMOR POKOK
502011261 P.

PROGRAM STUDI
ILMU HUKUM

PROG. KEKHUSUSAN
HUKUM PERDATA


JUDUL SKRIPSI :
KEDUDUKAN AKTA NOTARIS DALAM PENGIKATAN JUAL BELI
HAK ATAS TANAH

KONSULTASI KE	MATERI YANG DIBIMBINGKAN	PARAF PEMBIMBING	KET.
I.	Koreksi out line.	Y ²⁷ / ₈ -14	
II.	Acc out line, rangkai- an Bab I (proposai)	Y ²⁸ / ₈ -14	
III.	Koreksi proposai.	Y ⁶ / ₉ -14	
IV.	Acc Bab I (proposai)	Y ²⁹ / ₉ -14	
V.	Acc untuk mengikuti feminon proposai.	Y ²⁹ / ₉ -14	
VI.	Rangkai dan penulisan Bab II.	Y ⁸ / ₁₀ -14	
VII.	Koreksi Bab II	Y ⁴ / ₁₂ -14	

KONSULTASI KE -	MATERI YANG DIBIMBINGKAN	PARAF PEMBIMBING	KET.
<u>VIII</u>	Acc Bab II, Lanjut - han penulisan Bab III & <u>IV</u> -	Y ²¹ / ₁₂₋₁₄	
<u>IX</u>	Koreksi Bab III & <u>IV</u>	Y ¹¹ / ₁₂₋₁₅	
<u>X</u>	Acc Bab III & <u>IV</u> , keg. bapi dengan pustaka- basa, abstrak del.	Y ²¹ / ₂₋₁₅	
<u>XI</u>	Acc pustakasa, abstrak del.	Y ²⁸ / ₂₋₁₅	
<u>XII</u>	Acc untuk di jibd	Y ³ / ₃₋₁₅	

CATATAN
 MOHON DIBERI WAKTU
 MENYELESAIKAN SKRIPSI
 BULAN SEJAK TANGGAL
 DIKELUARKAN DITETAPKAN

DIKELUARKAN DI PALEMBANG
 PADA TANGGAL: 12/3 2015

KETUA BAGIAN,

 MULYADI, SH., MH.